

日刊 不動産経済通信

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可
日刊(土日・祝日休刊)

第13638号 無断複写・転載・頒布を禁じます
2015年(平成27年) 5月14日 木曜日 発行

◎ 三井不、営業利益目標2450億円以上：
— 新中計、海外12%・国内はソフトに移行

◎ 自民全日議連、研修充実や消費者保護：
— 「宅建士」に対応、宅建業法を改正へ

◎ リノベる、リノベメンテの専門会社：
— 物件増に対応、アフター需要に依える

◎ 大京、豪ブリスベンでマンション開発：
◎ N T T 都市、年度内にも私募リート開始：

《トップが語る/経営・事業戦略と展望》⑰
◎ 多角化を推進、継続する企業を目指す：
— マンション・戸建分譲に設計や賃貸管理
オンズホールディングス社長 新井健太郎氏

◎ ケネ・新生銀、上場向け投資法人設立：
◎ 積水 S I、りんくうの一部底地を売却：
◎ 常和 H D、「ユニゾ H D」に商号変更：
◎ 全住協、ネパール地震で被災地に義援金：

人事異動

◎ 大和ハウス工業……………8
◎ 東急不動産ホールディングス……………8
◎ 東急不動産……………8
◎ 日神不動産……………9
◎ サンウツド……………9

《2015年3月期連結決算》

◎ 大和ハウス工業、過去最高更新・次期売上3兆……………9
◎ 住友林業、海外事業が伸長・次期売上1兆超え……………10
◎ エヌ・ティ・ティ都市開発、法人税下げで純利益増……………10
◎ 日神不動産、多田建利益率改善で増収増益……………11
◎ 長谷工コーポレーション、施工増で大幅増益……………11

※6/16「マイナンバー制スタート」でマネジメントセミナー

《トップが語る／経営・事業戦略と展望》⑩

◎多角化を推進、継続する企業を目指す

―マンション・戸建分譲に設計や賃貸管理

オンズホールディングス社長 新井健太郎氏

― 創業13期目に入った。

新井氏 首都圏と名古屋で分譲マンション事業を展開している。リーマン・ショックの時期はゼネコンが倒産して現場がストップするなど様々なトラブルに見舞われたが、切り抜けた。そうした経験から目先の利益を追うのではなく、当社の目標は企業活動を継続していくこととしている。日本には100年以上続く老舗企業がたくさんあり、そうした企業は大変魅力的だ。10年に「オンズホールディングス」として持ち株会社化し、マンション分譲事業の「オンズ・コンフィアンス」のほか、賃貸管理事業の「オンズリーヴェスト」、販売代理事業の「オンズプラス」、設計・監理事業の「オンズデコ」などと事業会社5社を形成するに至っている。

― 市場環境をどうみる。

新井氏 リーマンの時のように、また世の中がおかしくなってきたと感じている。景気回復といわれても皆が潤っているわけではなく、中間所得層は引き続き厳しいという認識だ。ファミリー物件の購入層の分母が減っている。土地の仕入れは慎重に行っている。マンション事業はエリアや相手によっては共同で事業を行うなどリスクヘッジをしていく。今後、名古屋では共同事業が増えていくだろう。売上よりも利益率が重要だ。

― 業績は。

新井氏 決算期は9月。今期(15年9月期)は連結

売上高80億円ぐらいだろう。最終利益も確保できると予想している。ただし、マンション事業の利益率が下がっていることは懸念材料だ。新築マンション事業を開始した7年前と比べて、1プロジェクト当たりの営業利益率が10%は下がっている。特にこの2、3年は利益率が低下している。建築費高騰の影響であり、坪110万、120万円ほどで高止まりしている。

—— 今後の各事業の展開について。

新井氏 マンション事業は首都圏を中心とするが、そこだけにも縛られず、もっと幅広く仕入れの目線を広げていく。建物もマンションだけではなく、戸建て分譲や投資案件なども含めて対応していきたい。戸建ては建設業の免許を取得したので売建住宅も可能だ。東京・多摩地域や神奈川県横浜市・川崎市などで展開していければと思う。賃貸管理事業は既に数年前から黒字化しており、安定収入源でもあるためさらに拡大していきたい。販売代理については他社から案件を受託していく。

—— マンション事業の仕入れの状況について。

新井氏 名古屋市では、市営地下鉄名城線・茶屋ヶ坂駅の「名古屋千種区猪高町プロジェクト」の建設を開始した。総戸数は30戸程度となる。1都3県では、埼玉県の川口と浦和で取得を予定している。これまでは埼玉県が多かったが、東京の西側・南側での事業化にも取り組んでいきたい。川崎市内で用地取得の計画があり、規模は50戸程度となりそうだ。新規の用地の仕入れだけでなく、他社物件の買取りも強化していきたい。事業者が建築費の高止まりでマンション事業の採算が取れなくなり、計画途中でプロジェクトを中断し外部に売却する事例が今後増えてくるとみている。ただし、当社は必ずしもデベロッパーにこだわり続けるつもりはない。マンション事業については仕入れから2年後が読めるプロジェクトであれば実施する。